

Inserat ID: 1114

erstellt am : 03.09.2023

Objekttyp: 38

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 0€

Straße:

2380 Perchtoldsdorf

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Wilhelm Loderer

Tel: +43 664 5364656

loderer@badura-immobilien.at

Wohnfläche: 700m²

Grundfläche: 1691m²

LIEBHABEROBJEKT - HISTORISCHES ZINSHAUS MIT GROSSEM POTENZIAL



Herausragende Liegenschaft in bester Lage für die Realisierung "Wohnen und arbeiten am Marktplatz"

Zum Verkauf gelangt ein imposantes Bürgerhaus mit historischem Charme und ambitionierten Nutzungskonzept. Auf einer Grundfläche von 1.691m² ist die Liegenschaft mit seinem marktplatzseitigen Osttrakt, einem weitläufigen Nord- und Südflügel und einer herrschaftlichen Gartenoase bereit für einen nachhaltigen Neustart ? zur privaten oder gewerblichen Nutzung. Ein gültiger Baubescheid, sowohl vom Bauamt als auch vom Bundesdenkmalamt für eine umfassende Umgestaltung samt Erweiterung der Nutzfläche liegt vor.

Der U-förmige Grundriss ergibt sich aus dem marktseitigen Osttrakt mit seinem großen Einfahrtstor und den weitläufigen Flügeltrakten entlang der südlichen und nördlichen Grundstücksgrenze. Das Gebäude hat zwei versetzte Kellergeschosse. Im Erdgeschoss befinden sich bislang genützte Geschäfts-Räumlichkeiten mit direktem Zugang zum Marktplatz, eine Einliegerwohnung, die historische Rauchkuchl sowie der Abgang zum Tiefkeller. Die Räumlichkeiten dahinter und im OG wurden als Ordination, Büro und für private Zwecke genutzt.

Highlights

859m² großteils blickgeschützter Garten

643m² Nutzfläche

Geschäfte, Ordinationen beziehbar

Umfangreiche Baubewilligungen trotz Denkmalschutz

Inhalte der bewilligten Einreichpläne für den Neu- und Zubau

Der bestehende Teil wird im Südtrakt an der Grundgrenze um einen Zubau erweitert. Die an dieser Stelle bestehende Terrasse im 1. OG mit Lagerbereiche im EG wird abgetragen und durch einen zweigeschossigen Neubau ersetzt.

Im 1. OG wird zur besseren Erschließung der Zimmer ein geschlossener Laubengang errichtet. An der westlichen Grundstücksgrenze wird eine 2-geschossige Garage und eine Schwimmhalle mit Sauna errichtet, die vorhandene Einfahrt vom Wallgraben bleibt bestehen. Die Einfriedungsmauer und die Flugdächer werden abgetragen. Das Wohngebäude ist mit der Schwimmhalle und der Garage im UG durch einen unterirdischen Gang verbunden. Die Garage auf der Einfahrtsebene, der Gartengerätebereich, sowie 2 Technikräume (Lüftung und Triebwerksraum) sind oberirdisch durch eine Rampe (über dem Verbindungsgang) im Garten zu erreichen. Die Liegenschaft beinhaltet mehrere Wohneinheiten (Nutzfläche: 748,11m²) und ein bestehendes Geschäftslokal (Nutzfläche: 127,65m²).

Bestandsgebäude und Zubau:

Das bestehende Geschäftslokal (Südtrakt) mit direktem Zugang vom Marktplatz wird adaptiert. Um den barrierefreien Zugang vom Marktplatz zu gewährleisten wird am Marktplatz eine Rampen- und Treppenanlage hergestellt. Zur Errichtung der barrierefrei zugänglichen WC-Anlage des Lokals, wird das Gewölbe des eingeschobenen Lager- bzw. Kellerraumes der sich zwischen Keller und Erdgeschoß befindet abgetragen, ein neuer Fußbodenaufbau mit Stahlbetondecke wird hergestellt, der darunter verbleibende Bereich wird als Installationsboden genutzt.

Die Personalgarderobe schließt an die WC-Anlage an und ist vom Innenhof zugänglich. Der neu errichtete Fitnessraum (Zubau) ist ebenfalls vom Innenhof zu erreichen, über den Verbindungsgang gelangt man zur Schwimmhalle und zur unterirdischen Garage, intern ist der Fitnessraum über eine Wendeltreppe mit dem darüber liegenden Zimmer verbunden.

Im Nordtrakt werden bei zwei durch den Innenhof erschlossenen Zimmern jeweils ein Bad und ein WC eingebaut. Die vorhandenen Räumlichkeiten im 1. OG werden teilweise durch Änderung von Zwischenwänden bzw. Raumwidmungen adaptiert, der Zubau im 1. OG beinhaltet ein weiteres Zimmer mit Terrasse zum Garten.

Neubau:

Der Neubau beinhaltet eine 2-geschoßige Garage mit 4 Stellplätzen, davon befindet sich ein Stellplatz auf der Einfahrtsebene, drei weitere sind im Geschoß darunter und durch einen PKW-Lift erreichbar. Hier findet auch die Schwimmhalle mit Sauna, Umkleideraum und Dusche ihren Platz. Das derzeitige Konzept zum Umbau sieht eine tatsächliche Wohn/Nutzfläche von ca. 1090m² vor, dies kann jedoch durch ein neues Konzept bis auf ca. 1400m² erweitert werden.

Eckdaten

Kaufpreis inkl. Einreichplanung und Baugenehmigung: auf Anfrage

Grundfläche: 1.691m²

Wohnnutzfläche (derzeit / erweiterbar): ca. 650m² / ca. 1.400m²

Flächenwidmung: BK - Bauland-Kerngebiet, Bebauungsdichte 80%

Kaufgegenstand: Bestandsobjekt mit Wohn- und Geschäftshaus mit ca. 700m², Gartenfläche mit ca. 860 m², 3 KFZ-Stellplätze, Weinkeller. Eine Einreichplanung und Baugenehmigung für Zu- und Neubau Anschlüsse für Kanal, Wasser, Strom ist selbstverständlich vorhanden.

Baugenehmigung für Zu- und Neubau: Erweiterung der Nutzfläche auf ca. 1.090 m² 4

KFZ-Stellplätze, Garage inkl. PKW-Lift, Schwimmhalle, SPA, Fitness, Gründach, Barrierefreiheit für Gewerbe

Unterlagen: Bauhistorische Untersuchung Raumbuch, Baubescheide (Bauamt, BDA) Einreichpläne, Energieausweis

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Grundfläche: 1691m²

Wohnfläche: 700m²

Nutzungsart: Privatimmobilie

Kontaktinformationen

Vorname: Wilhelm

Nachname: Loderer

Tel.: +43 664 5364656

E-Mail: loderer@badura-immobilien.at